

Số: 12/KQTĐ-PKT

Măng Đen, ngày 12 tháng 5 năm 2026

V/v thông báo kết quả thẩm định
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư
xây dựng dự án Đầu tư làng du
lịch cộng đồng thôn Kon Vong
Kia

Kính gửi: UBND xã Măng Đen

Phòng Kinh tế nhận được Tờ trình số 34/TTr-BQL ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Ban Quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia; kèm theo hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở các hạng mục công trình đã thẩm tra.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 06/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài chính;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc ban hành định mức xây dựng; số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình; Số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025; Số 60/2025/TT-BXD ngày 30/12/2025;

Căn cứ Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định về một số nội dung quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen về việc Kế hoạch đầu tư công năm 2026 xã Măng Đen;

Căn cứ Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen về việc điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công năm 2026 xã Măng Đen;

Căn cứ 438/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia;

Căn cứ Quyết định số 516/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc giao chi tiết Kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026

Sau khi xem xét, Phòng Kinh tế thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia, như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình, thời hạn sử dụng của công trình:
 - Nhóm dự án: Nhóm C.
 - Loại công trình Công trình giao thông, cấp IV; công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp IV; Công trình công nghiệp cấp IV và công trình dân dụng, cấp III (Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021).
 - Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Tối thiểu 25 năm.
3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND xã Măng Đen.
4. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen.
5. Địa điểm xây dựng: xã Măng Đen, tỉnh Quảng Ngãi.
6. Tổng mức đầu tư dự án: 30 tỷ đồng.
7. Nguồn vốn đầu tư: Nguồn thu tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen.
8. Thời gian, tiến độ thực hiện: 03 năm, từ năm 2026 - 2028.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: QCVN 07 - 2023/BXD; QCVN 41-2024/BGTVT; TCVN 10380 – 2014; TCVN 4054 – 2005; TCVN 13592 – 2022; TCVN 11823 - 2017-1 đến TCVN 11823 - 2017-14; TCCS 38 - 2022/TCĐBVN; TCVN 8859:2023; TCVN 5574-2012; TCVN 12790 – 2020 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan.
10. Nhà thầu khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty TNHH ĐT & XD Phú Phong
11. Nhà thầu thẩm tra: Công ty TNHH MTV ĐTXD Hạ tầng Đô thị Kon Tum.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý:

- Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen về việc Kế hoạch đầu tư công năm 2026 xã Măng Đen;

- Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen về việc điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công năm 2026 xã Măng Đen;

- Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia;

- Quyết định số 32/QĐ-BQL ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.

- Quyết định số 54/QĐ-BQL ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia;

- Quyết định số 65/QĐ-BQL ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt nhiệm vụ khảo sát lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia;

- Quyết định số 76/QĐ-BQL ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt dự toán gói thầu tư vấn dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia;

- Quyết định số 87/QĐ-BQL ngày 24 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.

- Quyết định số 98/QĐ-BQL ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn giám sát khảo sát xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.

- Quyết định số 120/QĐ-BQL ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.

- Quyết định số 109/QĐ-BQL ngày 24 tháng 01 năm 2026 của Ban quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã Măng Đen về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn thẩm tra thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư xây dựng dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia.

- Báo cáo thẩm tra số 06/2026/HTĐT ngày 10/4/2026 của Công ty TNHH MTV ĐTXD hạ tầng đô thị Kon Tum.

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

- Hồ sơ khảo sát xây dựng.
- Hồ sơ thiết kế cơ sở.
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi – Tổng mức đầu tư.

3. Năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức và năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia lập Báo cáo nghiên cứu khả thi:

3.1. Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi: Không thực hiện đánh giá theo quy định tại Luật số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025.

3.2. Năng lực hành nghề hoạt động xây dựng của các cá nhân tham gia khảo sát, lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi:

Tên nhà thầu và Danh mục	Mã số, ký hiệu chứng chỉ năng lực hoạt động	Ngày, tháng cấp	Đơn vị cấp	Chức danh cá nhân đảm nhiệm
1. Năng lực nhà thầu Tư vấn khảo sát, thiết kế lập Báo cáo nghiên cứu khả thi				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phú Phong	KOT-00014119	05/07/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	
* Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, lập dự án:				
- Trần Phú Khánh	KOT-00030348	18/5/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	Chủ nhiệm đồ án
- Nguyễn Quốc Phương	BXD-00001610	08/7/2022	Cục công tác phía nam	Chủ trì khảo sát địa hình
- Trần Phú Khánh	KOT-00030348	18/5/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	Chủ trì thiết kế đường giao thông
- Trần Văn Mạnh	THX - 00128071	29/12/2021	Tổng hội xây dựng Việt Nam	Chủ trì thiết kế công trình Hạ tầng kỹ thuật
- Trần Phú Khánh	KOT-00030348	18/5/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	Chủ trì lập tổng mức đầu tư
- Ông Nguyễn Đình Thông	HNT-00131043	28/01/2022	Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam	Chủ trì thiết kế điện
- Ông Lê Trọng Khiêm	KOT-00130697	20/6/2022	Sở Xây dựng Kon Tum	Chủ trì thiết kế dân dụng
2. Năng lực nhà thầu Tư vấn thẩm tra				
Công ty TNHH MTV ĐTXD hạ tầng đô thị Kon Tum	KOT-00077394	10/11/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	
* Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân tham gia thẩm				

Tên nhà thầu và Danh mục	Mã số, ký hiệu chứng chỉ năng lực hoạt động	Ngày, tháng cấp	Đơn vị cấp	Chức danh cá nhân đảm nhiệm
tra dự án:				
- Ông Dương Thanh Tiền	HTV-00028160	20/9/2022	Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam	Chủ nhiệm thẩm tra thiết kế giao thông
- Ông Trương Đức Thiệu	KOT-00030401	17/7/2023	Sở Xây dựng Kon Tum	Thẩm tra tổng mức đầu tư
- Ông Trần Đình Châm	KOT-00185713	01/4/2024	Sở Xây dựng Kon Tum	Chủ trì thẩm tra thiết kế công trình dân dụng
- Ông Trần Văn Lãnh	BXD-00083243	14/12/2021	Cục công tác phía nam – Bộ xây dựng	Chủ trì thẩm tra thiết kế công trình điện

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Mục tiêu dự án: Nhằm hoàn thiện hệ thống hạ tầng du lịch theo Quy hoạch khu du lịch sinh thái Măng Đen. Từng bước xây dựng cơ sở hạ tầng du lịch, hình thành và phát triển du lịch cộng đồng tại thôn Kon Vong Kia.

2. Quy mô đầu tư:

Đầu tư các tuyến đường nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan, công trình công cộng và các hạng mục phụ trợ phục vụ du lịch cộng đồng.

- Đường giao thông nông thôn cấp A và B có chiều dài xây dựng khoảng $L=2.132\text{m}$. Trong đó:

+ Tuyến chính N1 chiều dài khoảng 1213m, bề rộng nền đường $B=7\text{m}$, mặt đường 3,5m, lề đường 3,5m

+ Tuyến N5 chiều dài khoảng 404m, bề rộng nền đường $B=5,5\text{m}$, mặt đường rộng 3,5m, lề đường rộng 2m;

+ Các tuyến (N2, N3, N4, N6) có tổng chiều dài khoảng 515,4m, bề rộng nền đường $B=5\text{m}$, mặt đường rộng 3,5m, lề đường rộng 1,5m;

+ Kết cấu mặt đường bằng bê tông xi măng; Kết cấu lề đường như kết cấu mặt đường.

+ Hệ thống thoát nước và an toàn giao thông.

- Hạ tầng kỹ thuật: Khu tổ chức lễ hội, Cây xanh, hồ cảnh quan, cấp nước sinh hoạt và hệ thống điện chiếu sáng.

- Xây dựng nhà rông truyền thống diện tích khoảng 120m²; nhà trưng bày sản phẩm diện tích khoảng 80m²: điểm dừng, bãi đỗ xe khoảng 1000m².

(Giải pháp thiết kế chi tiết các hạng mục công trình thể hiện tại thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi).

3. Các giải pháp thiết kế chính:

3.1. Giải pháp về kiến trúc:

- Bố trí mặt bằng phù hợp với quy hoạch, với điều kiện địa hình khu vực và sự phân bố dân cư dọc tuyến; thuận lợi cho việc kết nối các đường giao và sự lưu thông của các phương tiện tham gia giao thông.

- Cao trình đường cơ bản bám theo đường hiện trạng, các điểm không chế tại điểm đầu, điểm cuối, vị trí cầu,...

- Thiết kế các yếu tố tuyến (đường cong nằm, đứng; tầm nhìn,...) đều lớn hơn trị số giới hạn quy trình cho phép đồng thời phối hợp với chiều cao kiến trúc cầu nên tạo cảm giác an toàn, thuận lợi, liên tục.

- Tại các vị trí đắp cao, hai đầu cống đều được gia cố mái taluy bằng BT, BTCT hạn chế xói lở, tạo mỹ quan cho công trình.

3.2. Thiết kế bình diện:

Bình diện tuyến đường cơ bản bám theo quy hoạch, các đường hiện trạng, nhằm tận dụng tối đa công trình hiện hữu như nền, mặt đường, rãnh dọc, cống,... đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến khu dân cư dọc 2 bên tuyến, hạn chế mở rộng tuyến vào các điểm taluy dương cao, taluy âm sâu và phù hợp với điều kiện thực tế tuyến đường.

Bán kính đường cong nằm được lựa chọn dựa trên tiêu chí: Chọn giá trị bán kính đường cong nằm bám sát địa hình, điều kiện thực tế của tuyến đường để hạn chế giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến dân cư và đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật. Bán kính cong nằm tối thiểu thông thường $R=30m$ (có chêm chước một số vị trí cục bộ, khó khăn, $R_{min}=15m$).

3.3. Thiết kế trắc dọc:

- Trắc dọc tuyến cơ bản bám theo độ dốc dọc hiện trạng tuyến đường có nghiên cứu giải pháp hạ dốc dọc, nhằm tận dụng tối đa công trình hiện hữu như nền, mặt đường, rãnh dọc, cống,... đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến dân cư, phá vỡ cảnh quan, hạn chế mở rộng tuyến vào các điểm taluy dương cao, taluy âm sâu và phù hợp với điều kiện thực tế tuyến đường, kết nối êm thuận các tuyến đường.

- Đường đỗ trên trắc dọc thiết kế hài hòa các yếu tố cong đứng với các yếu tố cong bằng; đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy trình quy phạm, êm thuận trong quá trình chạy xe và khối lượng thực hiện là ít nhất. Ngoài ra đảm bảo các yêu cầu đặc thù sau của tuyến đường:

+ Cos đường đỗ tại điểm đầu, điểm cuối.

+ Cos đường đỗ tại các nút giao và các đường dân sinh.

+ Cos đường đỗ tại vị trí cầu, công trình hiện hữu, khu dân cư.

- Độ dốc dọc lớn nhất $I_{dmax}=15\%$.

3.4. Thiết kế mặt cắt ngang:

- + Tuyến chính N1 bề rộng nền đường $B=7\text{m}$, mặt đường $3,5\text{m}$, lề đường $3,5\text{m}$
- + Tuyến N5 bề rộng nền đường $B=5,5\text{m}$, mặt đường rộng $3,5\text{m}$, lề đường rộng 2m ;
- + Các tuyến (N2, N3, N4, N6) bề rộng nền đường $B=5\text{m}$, mặt đường rộng $3,5\text{m}$, lề đường rộng $1,5\text{m}$;
- + Kết cấu mặt đường bằng bê tông xi măng trên móng cấp phối đá dăm (có tận dụng mặt đường cũ làm lớp móng); Kết cấu lề đường như kết cấu mặt đường.

3.5. Thiết kế nền đường:

Khu vực tác dụng nền đường lấy đến 80cm tính từ đáy kết cấu áo đường. Việc thiết kế khu vực tác dụng nền đường thỏa mãn các yêu cầu sau:

- Đối với nền đường đào: 30cm lớp đất nền trên cùng tính từ đáy lớp kết cấu áo đường đạt độ chặt $K \geq 98$.
- Đối với nền đường đắp: 30cm lớp đất trên cùng tính từ đáy kết cấu áo đường đạt độ chặt $K \geq 98$, lớp đất đắp mới bên dưới đạt độ chặt $K \geq 95$.
- Trong phạm vi khu vực tác dụng, đất sau khi đầm nén phải có sức chịu tải đạt yêu cầu như sau: 30cm lớp đất nền trên cùng đạt $\text{CBR} \geq 8$; lớp đất bên dưới đạt $\text{CBR} \geq 5$.
- Đối với những đoạn nền đường thông thường: Trước khi đắp các lớp đất mới, xử lý nền đất tự nhiên bằng cách đào bỏ lớp đất không thích hợp với chiều dày phù hợp với kết quả khảo sát địa chất thay bằng lớp đất mới thích hợp. Với những nơi đắp có độ dốc tự nhiên $\geq 20\%$ thì đào cấp trước khi đắp.
- Độ dốc mái ta luy:
 - + Thông thường: Nền đường đào ta luy $1/ m = 1/1$; Nền đường đắp ta luy $1/ m = 1/1,5$.
 - + Đối với những đoạn có cấu tạo địa chất, thủy văn phức tạp hoặc những đoạn đào, đắp có chiều cao lớn, đoạn qua khu dân cư thì tùy điều kiện cụ thể có giải pháp thiết kế hệ số mái thích hợp.

3.6. Thiết kế kết cấu mặt đường:

- * Kết cấu áo đường được lựa chọn theo các yêu cầu chính sau:
 - Phù hợp với qui mô xây dựng, lưu lượng xe và thành phần dòng xe, cấp hạng kỹ thuật, yêu cầu khai thác sử dụng của tuyến đường;
 - Kết quả khảo sát địa chất nền đường;
 - Nguồn cung cấp vật liệu của địa phương;
 - Khả năng thi công và giá thành;
 - Điều kiện địa hình, thời tiết, các tuyến đường khác trong khu vực,...
- * Dựa vào các chỉ tiêu trên, kiến nghị chọn kết cấu mặt đường như sau:
 - Mặt đường BTXM, tải trọng thiết kế:
 - + Tuyến chính N1 và N5: Trục xe 6T (Kiểm toán đối với xe vượt tải có tải

trọng trục 10T);

+ Các tuyến còn lại: Trục xe 2,5T (Kiểm toán đối với xe vượt tải có tải trọng trục 6T).

- Kết cấu mặt đường làm mới (giá trị trong ngoặc áp dụng cho đường nhánh):

+ Mặt đường bê tông xi măng M300 dày 20cm (18cm);

+ Móng cấp phối đá dăm loại I Dmax25 dày 16cm (14cm);

- Kết cấu mặt đường nâng cấp trên mặt đường hiện hữu (giá trị trong ngoặc áp dụng cho đường nhánh):

+ Mặt đường bê tông xi măng M300 dày 20cm (18cm);

+ Bù vênh BTXM M300 (chiều dày <8cm) hoặc cấp phối đá dăm loại I Dmax25 (chiều dày ≥8cm).

+ Mặt đường cũ.

- Độ dốc ngang mặt đường: $I_m = 2\%$;

3.7. Thiết kế công trình thoát nước:

3.7.1. Công thoát nước ngang:

- Tận dụng các cống hiện hữu, nạo vét khơi thông, sửa chữa, nối cống đảm bảo phù hợp khổ nền đường.

- Bổ sung các vị trí thiết yếu khác bằng cống tròn, cống hộp, cống bản. Thân cống bằng BTCT M200, M250. Thượng, hạ lưu cống bằng bê tông đá M150; Móng, sân cống bằng bê tông M150. Xếp rọ đá chống xói.

3.7.2. Thoát nước dọc:

- Tận dụng rãnh dọc hình thang BTXM hiện trạng, nạo vét khơi thông, sửa chữa.

- Rãnh thiết kế mới dạng hình thang KT(40x120)cm, gia cố BTXM M200.

- Tại các vị trí giao với đường ngang, lối ra vào: Bố trí cống dọc dạng cống bản KT(60x60)cm -KT(80x60)cm: Móng và thân cống bằng BT M150, đà kiềng và tấm đan bằng BTCT M250.

3.8. Thiết kế tường chắn, gia cố mái ta luy, bờ bo chắn nước, điểm dừng xe, điểm quay đầu xe, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan:

- Đối với đoạn nền đắp cao, tại các vị trí cống, các đoạn dễ bị xói lở thì mái ta luy được gia cố bằng BT M200, chân khay bằng BT M150.

- Bố trí tường chắn tại các vị trí taluy âm sâu, có nguy cơ sạt lở, vị trí cần hạn chế ảnh hưởng đến nhà dân. Tường chắn bằng BT M150, chiều cao trung bình 3m.

- Bờ bo chắn nước bằng BT M200 bố trí các đoạn cần chắn nước chảy xuống taluy âm, chảy vào các vị trí có nguy cơ sạt lở khác.

- Các vị trí quay đầu xe: Bố trí cuối tuyến nhánh N7, N9, tổng diện tích khoảng 202m²; kết cấu bằng BTXM như mặt đường tuyến. Các tuyến liên thông, có khả năng quay đầu xe: không bố trí.

- Bãi đỗ xe và điểm dừng xe bố trí dọc theo tuyến chính, tổng diện tích

khoảng 960m²; kết cấu bằng BTXM như mặt đường tuyến.

- Cây xanh cảnh quan: Dọc hai bên tuyến chính và N5 trồng cây hoa Anh Đào, khoảng cách trung bình 10-12m/1 cây.

3.9. Thiết kế nút giao, đường giao dân sinh:

- Thiết kế nút giao dạng đơn giản cùng mức.
- Bán kính đường cong, yếu tố tầm nhìn, độ dốc dọc, ngang,... tại các nút giao được thiết kế theo quy định, vượt nổi đảm bảo êm thuận, đảm bảo an toàn giao thông.

- Kết cấu mặt đường trong phạm vi nút giao như kết cấu mặt đường chính.

3.10. An toàn giao thông:

- Tận dụng và thiết kế bổ sung.
- Tháo bỏ các biển báo, hạng mục đã bị gỉ sét nặng, hỏng.
- Thiết kế bổ sung hệ thống ATGT bao gồm: Biển báo, biển chỉ dẫn các loại; Cọc tiêu, tường hộ lan mềm; Gương cầu lồi, tiêu dẫn hướng; Vạch sơn các loại.
- Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN41:2024/BGTVT, Công văn số 29/GTĐB về vạch sơn gờ giảm tốc, Văn bản số 4441/TCĐBVN-ATGT ngày 24/7/2017 về hướng dẫn tạm thời việc lắp đặt, sửa chữa hộ lan tôn sóng trên đường bộ.

3.11. Điện chiếu sáng:

- Bố trí dọc theo tuyến chính và tuyến N5.
- Làm mới hệ thống trụ đèn chiếu sáng bằng trụ BTLT 8,5m, cần đèn treo trên trụ 2,4m, bóng đèn chiếu sáng công suất 120W, dây cáp LV-ABC4x35mm² (có tận dụng lại hệ thống điện chiếu sáng thu hồi từ dự án Nâng cấp mở rộng tuyến đường Nguyễn Du), khoảng cách trụ 30-40m, hệ thống dây đi nổi treo trên trụ, tiếp địa liên hoàn đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về chiếu sáng và phương án thiết kế tuyến đường, theo chiều dài tuyến khoảng 1,65km.

3.12. Di dời, hoàn trả lưới điện trung thế 22kV và sinh hoạt:

3.12.1. Phần tháo dỡ đường dây trung thế 22kV:

Tháo dỡ, thu hồi các trụ đơn BTLT 12m và trụ đôi BTLT 12m. Tháo dỡ, thu hồi đường dây trung thế theo tuyến và đường dây chiếu sáng bị ảnh hưởng khi nâng cấp cải tạo tuyến đường, theo chiều dài tuyến khoảng 1,65km.

3.12.2. Phần tháo dỡ đường dây hạ thế 0,4kV:

- Tháo dỡ và di dời trụ đơn, trụ đôi BTLT. Tháo dỡ đường dây hạ thế hiện trạng bị ảnh hưởng khi nâng cấp cải tạo tuyến đường, theo chiều dài tuyến khoảng 1,65km.

3.12.3. Phần cải tạo, di dời đường dây trung thế 22kV:

- Làm mới các móng trụ đơn, móng trụ đôi và lắp mới trụ BTLT 12m đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật điện và phương án thiết kế tuyến đường, theo chiều dài tuyến khoảng 1,65km.

- Thay mới toàn bộ đường dây xà, các phụ kiện đi kèm, hệ thống tiếp địa lắp lại đảm bảo yêu cầu kỹ thuật về điện khi di dời các trụ điện bị ảnh hưởng về các trụ làm mới.

3.12.4. Phần cải tạo, di dời đường dây hạ thế 0,4kV:

- Làm mới các móng trụ đơn, móng trụ đôi và lắp mới trụ BTLT 8,5m đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật điện và phương án thiết kế tuyến đường, theo chiều dài tuyến khoảng 1,65km.

- Tháo dỡ và di dời đường dây 0,4kV hiện trạng bị ảnh hưởng khi nâng cấp, cải tạo tuyến đường về cột điện hạ thế xây dựng mới. Thay mới toàn bộ đường dây xà, các phụ kiện đi kèm, hệ thống tiếp địa lắp lại tại các vị trí trụ điện làm mới.

3.13. Nhà rộng văn hoá, nhà trưng bày và các hạng mục phụ trợ:

* Nhà Rộng.

- Diện tích xây dựng: 120 m².

- Xây dựng mới nhà rộng truyền thống.

- Trụ, dầm bằng bê tông cốt thép sơn giả gỗ. Đà thép sơn giả gỗ

- Sàn gỗ; Trụ, đà từ cốt sàn trở lên bằng gỗ và hệ khu bằng gỗ;

- Mái lợp tấm nhựa Bitum phủ đá; vách bằng gỗ.

- Sảnh trước, cầu thang đổ bê tông, nền lát nhựa giả gỗ; lang can bằng gỗ, trụ sảnh bằng gỗ.

* Nhà trưng bày sản phẩm

- Diện tích xây dựng: 80 m².

- Di chuyển và cải tạo nhà sinh hoạt cộng đồng hiện trạng thành nhà trưng bày sản phẩm.

* Nhà vệ sinh:

- Diện tích khoảng 51,12m².

- Móng tường xây đá chẻ (15x20x25)mm vữa XM mác 75, móng trụ bê tông cốt thép đá 1x2 mác bê tông 200, dầm, giằng, lanh tô bê tông cốt thép mác bê tông M200.

- Nền lát gạch chống trượt (300x300)mm, tường ốp gạch (300x600)mm cao 1,8m.

- Cửa đi nhôm xinfu.

- Tường nhà xây gạch bê tông (90x130x200)mm, trát vữa xi măng mác 75, sơn tường không bả 01 nước lót, 02 nước phủ màu vàng đậm.

- Mái được lợp tấm nhựa bitum phủ đá, xà gỗ thép C(125x45x5) dày 2mm khoảng cách a=1000mm.

- Vách ngăn MDF ngăn phòng vệ sinh.

- Hệ thống điện, nước hoàn thiện.

* Cổng.

- Bê tông lót móng đá (40x60)mm M100, dày 100mm, móng BT đá (10x20)mm M200.

- Tường rào, trụ rào gạch BT 6 lỗ kích thước (200x130x90)mm vữa xi măng M75.

- Trát tường, trụ dày 20mm vữa xi măng M75.

- Toàn bộ tường, trụ sơn 01 lớp lót, 02 lớp phủ.
- Cửa cổng đẩy thép hình (L50x50x5)mm (chi tiết xem bản vẽ cấu tạo), Sơn 01 lớp lót 02 lớp phủ.
- * Tường rào và kè chắn đất
- Bê tông lót móng đá (40x60)mm M100, dày 100mm, móng BT đá (10x20) M200.
- Tường rào, trụ rào gạch tuynel 6 lỗ kích thước (200x130x90)mm vữa xi măng M75.
- Trát tường, trụ dày 20mm vữa xi măng M75.
- Toàn bộ tường, trụ sơn 01 lớp lót, 02 lớp phủ.
- Lam BT đá (10x20)mm M200.
- * Sân bê tông, bó vỉa, mương thoát nước
- Sân Bê tông lót móng đá (40x60)mm M100, dày 100mm, móng nền đá (10x20) M200, kẻ ron kích thước (2x2)m.
- Bó vỉa xây gạch Bê tông 6 lỗ kích thước (200x130x90)mm vữa xi măng M75, Trát dày 20mm vữa xi măng M75, Toàn bộ sơn 01 lớp lót, 02 lớp phủ.
- * Giếng khoan và chân bồn nước.
- Giếng khoan: Bố trí 01 giếng khoan ở vị trí có địa hình thuận lợi cho công tác quản lý vận hành, chiều sâu khoan xác định theo các giếng khoan tương tự trên địa bàn (H=120m). Sử dụng máy bơm nước hỏa tiễn đặt chìm trong hố khoan để bơm hút nước.
- + Đường kính lỗ khoan: Lỗ khoan có đường kính $D=130\div 220$ mm tùy thuộc vào độ sâu và tầng địa chất.
- + Phần bộ giếng khoan: Để bảo vệ lỗ khoan cùng với hệ thống đường dây điện, đường ống của giếng khoan. Bộ giếng có kết cấu bằng bê tông. Nắp bộ giếng được thiết kế bằng thép tấm dày 3mm hàn định vị trên khung thép hình. Nắp bộ giếng có bản lề và khóa đóng mở.
- Máy bơm nước và hệ thống đường dây điện, đường ống:
- + Chọn máy bơm nước: Chọn loại máy bơm hỏa tiễn có lưu lượng bơm 1,2-6m³/h. Máy bơm được đặt ở độ sâu 114m. Các thông số kỹ thuật của máy bơm đảm bảo các yêu cầu sau:
- Điện áp: 1P/220V-50HZ.
- Công suất: 3HP.
- Cột áp: 49 -144m.
- + Đường dây điện: Đường dây điện đấu nối với tuyến đường dây đã có trong nhà rông. Ngoài ra còn bố trí cáp điện và tủ điện điều khiển máy bơm.
- + Đường ống xả: Là đường ống PVC D=50mm áp lực 16bar, trong bộ giếng bố trí van 1 chiều D50 và mối nối mềm D50. Từ bộ giếng dẫn đường ống ra dài khoảng 2m để đấu nối với đường ống đẩy.
- Đường ống đẩy: Sử dụng ống HDPE DN50 để dẫn nước từ cửa ra ống bơm lên bồn, ống được chôn ngầm trong đất.

- Làm mới chân bồn nước, khung giàn thép hình được gia công từ thép V50x50x5 liên kết hàn, móng khung bằng bê tông đá (10x20) M200, lắp đặt bồn nước 1,5m3.

3.14. Xây dựng khu tổ chức lễ hội:

a) Sân lễ hội 1:

- Diện tích khoảng: 1.257m²
- Sân bằng bê tông xi măng kẻ ron kích thước (2x2)m.
- Trồng hoa, cây xanh xung quanh tạo cảnh quan.

b) Sân lễ hội 2:

- Diện tích khoảng: 1.710m²
- Sân bằng bê tông xi măng đậu xe kẻ ron kích thước (2x2)m.
- Đường nội bộ bằng đá chẻ trên lớp bê tông lót.
- Trồng hoa, cây xanh xung quanh tạo cảnh quan.

3.15. Hồ cảnh quan và các hạng mục phụ trợ:

- Cải tạo ao hiện hữu làm hồ cảnh quan, đường đi bộ lát tấm đan và trồng cây xanh tạo cảnh quan.

IV. PHẠM VI, CƠ SỞ VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH

1. Cơ sở thẩm định (nêu cơ sở thẩm định đối với các trường hợp thẩm định sau khi khắc phục xử phạt hành chính): Hồ sơ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án không có nội dung này.

2. Nêu phạm vi thẩm định:

a) Thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các nội dung theo quy định:

- Về sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

- Các nội dung tại khoản 2, khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

- Về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường và sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

b) Thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư: Theo quy định tại khoản 1 Điều 57 của Luật Xây dựng.

- Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ: Phòng Kinh tế chỉ chịu trách nhiệm về những nội

dung thẩm định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác thẩm định hoặc giải quyết trước đó.

- Nội dung thẩm định liên quan về quy hoạch của Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư (Cơ quan CMTTNQĐĐT) quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của TKCS với quy hoạch xây dựng; không xem xét quá trình phê duyệt quy hoạch, sự đầy đủ của nội dung đồ án quy hoạch xây dựng; không xem xét sự đồng bộ các cấp độ quy hoạch đối với các chỉ tiêu không thể hiện trong TKCS.

- Đơn vị trình thẩm định chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ, các văn bản và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; Chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn (tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra, tư vấn thẩm định giá (nếu có)) chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác của số liệu hồ sơ trình thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Đối với nội dung cơ quan chuyên môn về xây dựng.

1.1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng.

- Việc lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Các tổ chức tư vấn tham gia đủ điều kiện, năng lực để thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở của dự án.

+ Năng lực của tổ chức tư vấn tham gia: Không thực hiện đánh giá theo quy định Luật số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025. Chủ đầu tư kiểm tra, kiểm soát năng lực của các nhà thầu đảm bảo kinh nghiệm, năng lực để thiết kế dự án này theo đúng quy định và chịu trách nhiệm về nội dung này.

+ Các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, chủ trì thẩm tra các bộ môn (nêu tại điểm 3.2 Mục II Công văn này) đều có chứng chỉ hành nghề và thời hạn còn hiệu lực, phù hợp với phạm vi công việc được giao.

1.2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch làm cơ sở lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

a) Về hướng tuyến: Phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Măng Đen, huyện Kon Plông, tỉnh Kon Tum đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1128/QĐ-TTg ngày 08/10/2024 của Thủ tướng Chính phủ; ngoài ra, tìm tuyến một số đoạn đầu tư trên đường hiện trạng (tận dụng đường đã có trước đây).

b) Về mặt cắt ngang: Mặt cắt ngang thiết kế phù hợp với Quyết số 438/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Chỉ tịch Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư: Dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon

Vong Kia.

1.3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024.

Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với chủ trương đầu tư tại Quyết số 438/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Chỉ tịch Ủy ban nhân dân xã Măng Đen về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư: Dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia; phù hợp với nhiệm vụ thiết kế cơ sở bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được chủ đầu tư phê duyệt.

1.4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng.

Dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia được thực hiện đầu tư trên cơ sở các tuyến đường, cấp nước, cấp điện hiện hữu nên đảm bảo khả năng kết nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1.5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.

- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng: Thuyết minh cơ bản phù hợp; Thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá là đảm bảo an toàn xây dựng.

- Về chống cháy, nổ: Thiết kế cơ sở đã được đơn vị tư vấn thẩm tra đánh giá là đảm bảo an toàn chống cháy, nổ.

- Về bảo vệ môi trường: Khi triển khai thực hiện Dự án, đề nghị Chủ đầu tư cần tuân thủ quy định theo Luật môi trường và các quy định pháp luật khác liên quan; làm việc với cơ quan quản lý về tài nguyên và môi trường có thẩm quyền để được hướng dẫn cấp giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường dự án theo quy định (nếu có).

1.6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

Hồ sơ thiết kế cơ sở được lập cơ bản tuân thủ. Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo, đề nghị Chủ đầu tư phải tuân thủ quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng năm 2014.

1.7. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng: Tổng mức đầu tư do Chủ đầu tư trình cơ bản tuân thủ theo quy định.

2. Đối với nội dung cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư.

2.1. Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định chủ trương đầu tư xây dựng.

- Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô, tổng mức đầu tư: Cơ bản phù hợp (nội dung này đã được đánh giá tại điểm 1 mục V này).

2.2. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở với nhiệm vụ thiết kế; danh mục tiêu chuẩn áp dụng.

- Nội dung về sự phù hợp với nhiệm vụ thiết kế: Phù hợp nhiệm vụ khảo sát, thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt.

- Nội dung về sự phù hợp với danh mục tiêu chuẩn áp dụng: Cơ bản phù hợp.

2.3. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án.

- Giải pháp tổ chức thực hiện dự án: Chủ đầu tư tổ chức thực hiện quản lý dự án, phù hợp theo quy định tại khoản 19 Điều 1 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều luật xây dựng, Điều 24 của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã (trước đây là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Kon Plông) có kinh nghiệm, năng lực trong công tác quản lý dự án.

- Phương án giải phóng mặt bằng: Không.

- Hình thức thực hiện dự án: Ban Quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã trực tiếp quản lý quản lý dự án là phù hợp.

2.4. Yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án bao gồm xác định tổng mức đầu tư xây dựng; nguồn vốn, khả năng huy động vốn theo tiến độ; phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội.

a) Cơ sở để xác định tổng mức đầu tư:

- Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng; kiểm tra kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng của tổ chức tư vấn (nếu có): Đầy đủ, hợp lệ.

- Chi phí xây dựng, được xác định theo khối lượng từ thiết kế cơ sở là chủ yếu. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác được xác định theo định mức chi phí tỷ lệ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện và ước tính (tạm tính).

- Các chi phí: Tạm chấp nhận theo giá trị do Chủ đầu tư trình thẩm định.

- Các chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư và xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng được lập theo các quy định hiện hành của nhà nước trên cơ sở chi phí xây dựng được khái toán.

- Các chi phí đã được Chủ đầu tư phê duyệt được cập nhật vào Bảng Tổng mức đầu tư của Dự án.

b) Kết quả thẩm định tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư: **30 tỷ đồng** (Ba mươi hai tỷ đồng).

Trong đó:

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục chi phí	TMĐT chủ đầu tư trình thẩm định	TMĐT thẩm định	Tăng (+), giảm (-)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	500.000.000	500.000.000	0
2	Chi phí xây dựng	25.632.724.000	25.632.724.000	0
3	Chi phí quản lý dự án	650.887.000	650.887.000	0
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	2.007.794.000	2.007.794.000	0
5	Chi phí khác	486.268.000	486.268.000	0
6	Chi phí dự phòng	722.327.000	722.327.000	0
	Tổng cộng	30.000.000.000	30.000.000.000	0

c) Nguồn vốn, khả năng huy động vốn theo tiến độ:

Dự án có tổng mức đầu tư 30 tỷ đồng, sử dụng nguồn vốn nguồn thu tiền sử dụng đất năm 2026 ngân sách địa phương. Đã được bố trí vốn 400 triệu đồng để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư tại Nghị quyết số 33/NQ-HĐND ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân xã Măng Đen. Sau khi dự án được phê duyệt, Phòng Kinh tế sẽ rà soát, tổng hợp tham mưu Ủy ban nhân dân xã trình cấp có thẩm quyền giao chi tiết Kế hoạch vốn nguồn thu tiền sử dụng đất trong kế hoạch đầu tư công nguồn ngân sách địa phương năm 2026 xã Măng Đen để triển khai đầu tư theo quy định. Trên cơ sở đó về nguồn vốn là cơ bản đảm bảo, khả thi.

d) Phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội:

Dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vơng Kia là công trình sử dụng vốn đầu tư công. Tổng chi dự kiến gồm tổng mức đầu tư 30,0 tỷ đồng (phân bổ trong 03 năm). Dự án góp phần chỉnh trang hoàn thiện hạ tầng đô thị, tạo điểm nhấn cảnh quan và giảm thiểu ùn tắc giao thông; thu hút khách du lịch, tăng cường hình ảnh du lịch của xã, nâng cao chất lượng phục vụ du lịch khi đến du lịch tại Măng Đen.

2.5. Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có). Dự án không sử dụng công nghệ, cơ quan CMVXD không xem xét nội dung này.

2.6. Các nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư: Trong quá trình thẩm định chủ đầu tư, đơn vị tư vấn đã phối hợp chỉnh sửa, bổ sung.

3. Một số nội dung đề nghị Chủ đầu tư và tư vấn thiết kế lưu ý khi triển khai trong giai đoạn thiết kế bước 2:

3.1. Giao thông:

- Đề nghị kiểm tra cao độ các nút giao đảm bảo đấu nối với cao độ các tuyến đường hiện trạng đảm bảo êm thuận, an toàn.

3.2. Hệ thống thoát nước

- Kiểm tra, rà soát hiện trạng cao độ đáy cống, đáy hố ga hiện trạng để có giải pháp đấu nối phù hợp đảm bảo thoát nước.

- Đề xuất giải pháp thiết kế, thi công phù hợp tại các vị trí giao cắt với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện trạng, đảm bảo an toàn, hiệu quả kinh tế.

- Đối với các tuyến cống có độ dốc lớn theo độ dốc địa hình, kiểm tra, rà soát cụ thể để có giải pháp thiết kế phù hợp đảm bảo theo các yêu cầu tại QCVN 07-2:2023/BXD.

3.3. Cấp điện, điện chiếu sáng

- Dựa trên số liệu tính toán, đề nghị lựa chọn dây dẫn có tiết diện phù hợp, chống lãng phí.

3.4. Tổng mức đầu tư:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Chủ đầu tư xác định dự án không ảnh hưởng đến công tác đền bù GPMB và chịu trách nhiệm về kết quả rà soát, đánh giá của mình theo quy định, Cơ quan CMVXD không chịu trách nhiệm về nội dung này.

- Chi phí xây dựng:

- + Khối lượng trong hồ sơ TMBT được lấy theo khối lượng trong hồ sơ TKCS do TVTK lập, được TVTT, CĐT kiểm tra, rà soát; CĐT, TVTK, TVTT chịu trách nhiệm về khối lượng tính toán từ đảm bảo tính đúng, tính đủ khối lượng trong TMBT;

- + Đơn giá nhân công: Theo Văn bản số 797/QĐ-SXD ngày 31/12/2025 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, phù hợp với quy định Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng. CĐT kiểm tra, rà soát, cập nhật các quy định mới (nếu có) để áp dụng cho phù hợp;

- + Đơn giá ca máy thi công: Theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng với nhân công theo Theo Văn bản số 797/QĐ-SXD ngày 31/12/2025 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố đơn giá nhân công trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- + Đơn giá vật liệu, nhiên liệu: Để quản lý chặt chẽ TMBT theo quy định hiện hành CĐT, TVTK, TVTT căn cứ vào tiêu chuẩn, chủng loại, thông số kỹ thuật, nguồn gốc xuất xứ, ...kiểm tra, đánh giá lựa chọn đơn giá phù hợp, để xác định giá vật tư, vật liệu và chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của việc xác định giá vật liệu lựa chọn, nhằm quản lý chặt chẽ chi phí đầu tư, xây dựng, đảm bảo kinh tế - kỹ thuật. Trong bước tiếp theo, CĐT, TVTK, TVTT xem xét, sử dụng đơn vị Tư vấn thẩm định giá có năng lực, kinh nghiệm theo quy định của Bộ Tài chính phù hợp quy mô, cấp hạng công trình để thẩm định giá các loại vật tư, vật liệu đặc chủng, không có trong công bố giá của địa phương đảm bảo quản lý chặt chẽ chi phí đầu tư xây dựng công trình theo quy định;

Giá vật liệu: Một số vật liệu, vật tư, thiết bị chưa có thông báo giá, đề nghị chủ đầu tư thực hiện khảo sát giá, thẩm định giá theo quy định.

- + CĐT, TVTK, TVTT chịu trách nhiệm về tính chính xác, độ tin cậy, sự hợp lệ của các báo giá đảm bảo kinh tế, tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy định pháp luật.

- Chi phí QLDA, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác:

+ Đối với các loại chi phí đã được các cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận, thẩm định, phê duyệt Cơ quan CMVXD không chịu trách nhiệm theo quy định. CĐT, TVTK, TVTT kiểm tra, rà soát các chi phí nêu trên đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Đối với các chi phí đang tạm tính, trong bước tiếp theo, đề nghị CĐT, TVTK, TVTT thực hiện công tác khảo sát, lập thiết kế, dự toán cho từng hạng mục công trình và toàn bộ công trình của dự án tuân thủ quy định hiện hành làm cơ sở xác định chi phí theo quy định.

3.5. Các nội dung khác:

- Đối với các khoản chi phí tạm tính, khái toán, thống nhất tạm chấp thuận theo giá trị do Chủ đầu tư trình thẩm định; Chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự toán chi tiết, tổ chức thẩm định, phê duyệt để làm căn cứ triển khai thực hiện, bảo đảm tuân thủ quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 và Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, đồng thời làm cơ sở cho việc lựa chọn nhà thầu theo quy định.

- Đề nghị kiểm tra các vị trí đấu nối và kỹ thuật đấu nối của các công trình di dời, đảm bảo hệ thống vận hành ổn định sau khi di dời.

- Chủ đầu tư khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng tiến độ, không vượt tổng mức đầu tư được duyệt.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu, giá trị dự toán các công việc thực hiện ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án; chịu trách nhiệm về sự chính xác của số liệu khảo sát đã được nghiệm thu và các nội dung liên quan

- Khối lượng xây dựng trong hồ sơ thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư xây dựng công trình do đơn vị tư vấn thiết kế tính toán, xác định, được Chủ đầu tư kiểm tra, chấp thuận trình thẩm định tại Tờ trình số 34/TTr-BQL ngày 15/04/2026. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế lập BCNCKT dự án chịu trách nhiệm về sự chính xác của khối lượng xây dựng, các số liệu, tài liệu và hồ sơ pháp lý trình thẩm định.

- Trong tổng mức đầu tư chủ đầu tư trình thẩm định có một số chi phí tạm tính. Khi lập dự toán bước sau, đề nghị chủ đầu tư, tư vấn thiết kế căn cứ thực tế quá trình thực hiện, lập dự toán chi tiết các hạng mục này và trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để theo dõi quản lý.

- Đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế chịu trách nhiệm về chất lượng hồ sơ thiết kế xây dựng, dự toán xây dựng do mình thực hiện. Việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của nhà thầu thiết kế về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình thực hiện.

VI. KẾT LUẬN

1. Hồ sơ dự án Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia được lập phù hợp theo mục tiêu chủ trương đầu tư, đảm bảo theo quy định, đủ điều kiện để

phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

2. Một số kiến nghị: Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn cần thực hiện các kiến nghị được nêu tại mục V nêu trên.

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế, thẩm tra chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của thông tin, tài liệu gửi kèm theo hồ sơ trình phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và tính hiệu quả đầu tư xây dựng dự án.

- Đơn vị tư vấn khảo sát xây dựng, lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế cơ sở và các cá nhân chủ nhiệm dự án, chủ trì khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước chủ đầu tư về tính hợp pháp của văn bản pháp lý kèm theo, tính trung thực và chính xác của kết quả khảo sát; Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do khảo sát sai, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn về khảo sát xây dựng, về chất lượng hồ sơ thiết kế không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây ra thiệt hại, ảnh hưởng đến chất lượng hồ sơ thiết kế và phải bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ... không phù hợp, gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng. Việc tổng hợp kết quả thẩm định của Phòng Kinh tế không thay thế và không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư, các nhà thầu và các cá nhân liên quan.

- Quản lý chặt chẽ khối lượng, chất lượng, đo đạc nghiệm thu, thanh toán khối lượng thi công theo thực tế hiện trường.

- Triển khai các bước tiếp theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về Luật Đầu thầu, Luật Đất đai, Luật Lâm nghiệp và quản lý đầu tư xây dựng.

Kính trình Ủy ban nhân dân xã xem xét, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Đầu tư làng du lịch cộng đồng thôn Kon Vong Kia để Ban Quản lý dự án và Dịch vụ công ích xã có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban QLDA và DVIC xã;
- Lưu: VT.

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Lê Duy Thuận